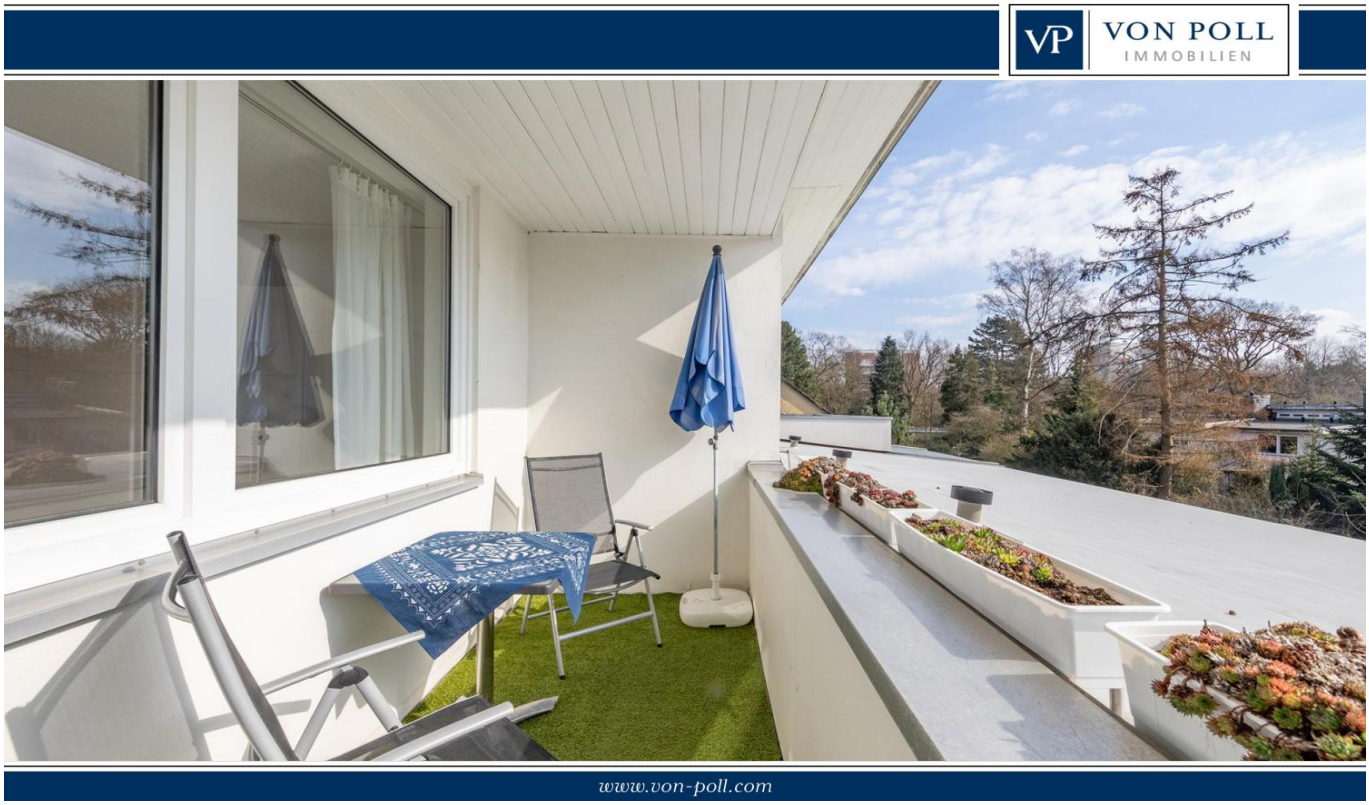
Hamburg – Rissen

Entzückende Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Loggia!

Objektnummer: 25132005



KAUFPREIS: 255.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 53 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick

Objektnummer	25132005
Wohnfläche	ca. 53 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	157.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.01.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

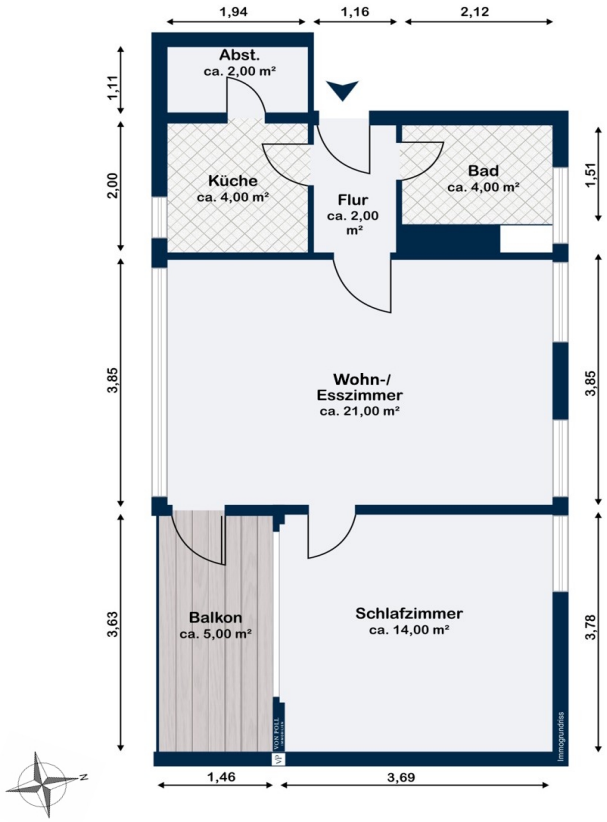
Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Die Immobilie

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Ein erster Eindruck

Sie suchen nach einer kleinen, aber feinen 2-Zimmer-Wohnung im zentralen und doch ruhigen Rissen? Dann ist dieses Dachgeschoss-Apartment mit großer Süd-Loggia und Blick ins Grüne genau das Richtige für Sie! Ein geräumiger Flur, eine moderne Küche mit praktischem Vorratsraum, ein neuwertiges Vollbad, ein helles, loftartiges Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Loggia und ein großes Schlafzimmer mit viel Schrankraum bieten Ihnen alles, was Sie von einer Wohnung erwarten dürfen. Alles ist neu oder hervorragend gepflegt, saniert wurde das Mehrfamilienhaus erst im Jahr 2007. Sie können so einziehen! Nach Absprache mit den Eigentümern können auch einige Möbelstücke in der Wohnung verbleiben. Zur Wohnung gehört noch ein praktischer Kellerraum. Die Dichtheitsprüfung wurde durchgeführt und alle Schäden behoben. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Alles zum Standort

Rissen gehört mit zu den beliebtesten Wohngegenden der Hamburger Elbvororte. Dieser Stadtteil ist im Norden umgeben vom Walderholungsgebiet Klövensteen und grenzt im Süden direkt an die Elbe mit dem Wittenbergener Elbstrand. Das Rissener Zentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hübsche kleine Boutiquen und Restaurants vielfältiger Küche. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung. Die Bushaltestelle „Wülpensand“ erreichen Sie in knapp 2 Minuten zu Fuß. Die S-Bahn-Station „Rissen“ gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt und auch der Flughafen sind mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25132005 - 22559 Hamburg – Rissen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com